



ÅRSREDOVISNING 2015 HSB BRF VIKSÄNG STRAND



HSB – där möjligheterna bor

HSB – EN KOOPERATIV ORGANISATION I SAMVERKAN MED MEDLEMMARNA

HSB Södertälje är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar – bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningar och bosparare. Det är medlemmarna som via de förtroendevalda är med och styr verksamheten. HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Ledorden för HSBs verksamhet är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB kombinerar lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan. De boende i bostadsrättsföreningen beslutar själva om allt som har med det egna boendet och föreningen att göra. Samtidigt utgör HSB

Södertäljes bostadsrättsföreningar gemensamt en stark kraft. Genom att samverka vid upphandlingar är det möjligt att förhandla fram fördelaktiga avtal svåra att åstadkomma för enskilda bostadsrättsföreningar. HSB Södertälje samordnar exempelvis upphandling av fastighetslån, fastighetsförsäkringar, bredbandsavtal och fastighetsel. Genom tidningen ”Hemma i HSB” får den enskilde medlemmen rabatterbjudanden på varor och tjänster.

HSB agerar också gemensamt på nationell nivå för att vara med och påverka i de viktigaste boendefrågorna.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING - VAD INNEBÄR DET?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning.

I en HSB-bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns pengar till underhållet. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening.

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen.

Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska den verksamhet som föreningen haft under

året. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som de anser felaktigt. Men stämman handlar inte bara om det som varit. Man ska också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

Den som innehar en HSB-bostadsrätt är medlem och andelsägare i HSB. Vid inträde ska den nya medlemmen därför betala en andel och det första årets medlemsavgift. Andelen är ett engångsbelopp som återfås vid eventuellt utträde.

Den årliga medlemsavgiften betalas under efterföljande år av bostadsrättsföreningen.

Vill Du veta mer om HSB gå in på vår hemsida www.hsb.se



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Bostadsrättsförening Viksång Strand i Södertälje

Orgnr 716421-5217

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Minan 1, Viksångsvägen 16-26, som färdigställdes år 2007 i vilka man upplåter lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Av föreningens bostadsrätter har under året 9 st. överlåtit.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
2	26	1295
3	36	2803,5
4	22	2299
5	5	600
	<hr/>	<hr/>
	89	6997,5

På föreningens fastighet finns totalt 88 carport- och 17 öppna parkeringsplatser varav 13 är gästplatser. Carport- och parkeringsplatserna hyrs ut till de boende.

Det fanns vid årsskiftet 6 outhyrda carportar samt inga outhyrda öppna parkeringsplatser.

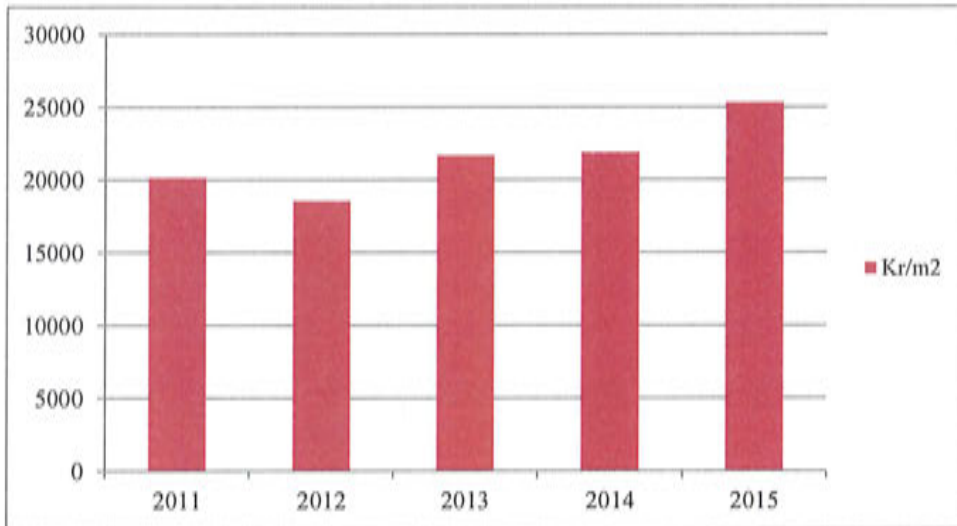
Cykelparkering finns under skärmtak, närmast bostadshusen.

Föreningens medlemmar har ett gästrum till sitt förfogande i port 24. Under 2015 har gästrummet varit uthyrt 76 dygn. Kostnaden 150 kronor per dygn kommer att vara oförändrad under 2016. 02



Försäljningspris

Prisutvecklingen framgår av nedanstående diagram. Priset avser medelpriset per kvadratmeter utan hänsyn till standardskillnader mellan lägenheter eller lägenheternas storlek.



02



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 18 maj 2015 i Östertälje Båtklubbs klubbhus. På stämman deltog 62 personer varav 45 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 128 medlemmar varav HSB Södertälje är en medlem.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Styrelse t o m 18 maj 2015

Ulf Ossiansson	Ordförande
Ewa Ahlzén	Vice ordförande, ekonomiansvarig
Mari Abrahamsson	Sekreterare
Yvonne Haglund	Ledamot, miljö- och trädgårdsgruppansvarig
Sara Kvarnström	Ledamot, informations- och studieansvarig
Patrik Jedbring	Ledamot, miljöansvarig
Christer Arvidsson	Ledamot, HSB representant

Styrelse fr o m 18 maj 2015

Ulf Ossiansson	Ordförande
Ewa Ahlzén	Vice ordförande, ekonomiansvarig
Yvonne Haglund	Sekreterare
Agneta Strömbäck	Ledamot, utemiljöansvarig
Sara Kvarnström	Ledamot, informations- och studieansvarig
Patrik Jedbring	Ledamot, innemiljöansvarig
Christer Arvidsson	Ledamot, HSB representant

Styrelsemedlemmar vars mandattid utgår vid föreningsstämman 2016 är Ulf Ossiansson, Sara Kvarnström och Yvonne Haglund.

Firmatecknare

Firmatecknare fram till föreningsstämman 2015 har varit Ulf Ossiansson, Mari Abrahamsson, Ewa Ahlzén och Yvonne Haglund - två i förening.

Firmatecknare efter föreningsstämman 2015 har varit Ulf Ossiansson, Agneta Strömbäck, Ewa Ahlzén och Yvonne Haglund - två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Arne Lindqvist med Lars-Olov Collin som ersättare samt BoRevision AB.

Representanter i HSB fullmäktige

Föreningens ombud till HSB Södertäljes föreningsstämma/fullmäktige har varit Ulf Ossiansson.

Ulf Ossiansson



Valberedning

Fram till föreningsstämman 2015 bestod valberedningen av Niclas Evertsson, sammankallande, samt Per-Arne Persson och Malin Bjerkestig. Valberedningen har under 2015 haft 2 protokollförda sammanträden.

Vid föreningsstämman 2015 valdes Niclas Evertsson, sammankallande, och Per-Arne Persson samt Malin Bjerkestig till ledamöter i valberedningen för 1 år.

Vicevärd

Ett förvaltaravtal är tecknat med HSB Södertälje. Jan Gillblad har tjänstgjort som vicevärd. Vicevärden har haft expeditionstid i föreningens styrelserum en timme i månaden.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer/leverantörer för den administrativa och tekniska förvaltningen:

<i>Entreprenör</i>	<i>Uppdrag</i>
HSB Södertälje	Ekonomi, Fastighetsskötsel, Drift, Vicevärd och Snöröjning
Bredbandsbolaget	Bredband och telefoni
Telge Energi	El
Davéns	Trappstädning
Berendsen	Entrémattor
Telge Återvinning	Källsortering
Kone	Hissar service
ComHem	TV/HDTV
Jonssons Fastighetsjour	Fastighetsjour
PeBab	Drift Passagesystem (Aptus)
Protector	Fastighetsförsäkring

Överlåtelse och pantsättningsavgift

Bostadsrättsföreningens styrelse har givit HSB Södertälje fullmakt att hantera överlåtelser av bostadsrättslägenhet och panthantering vid belåning av bostadsrättslägenhet. Avgifterna är i enlighet med bostadsrättslagen samt bostadsrättsföreningens stadgar § 32. Avgiften för överlåtelse är högst 2,5 procent av prisbasbeloppet och har under året varit 1 113 kronor, vilket erläggs av säljaren. Pantsättningsavgiften är 1 procent av prisbasbeloppet, vilket 2015 innebar 445 kronor per pantnotering. 02



Viktiga händelser under året

Avtal

Styrelsen har under det gångna året fortsatt sitt arbete med löpande översyn av gällande avtal. Under året har avtalet för hisservice setts över. Två leverantörer utvärderades men styrelsen beslöt att fortsätta med KONE men en något lägre kostnad.

Avtalet för vår fastighetsförsäkring med Protector har också setts över. En utvärdering har skett centralt av HSB Södertälje. Vi kommer att fortsätta med Protector. De erbjuder fortfarande en lägre premie med samma försäkringsvillkor som Folksam.

Elavläsning

Vi har ett kollektivt elavtal där vi upphandlar all el gemensamt men med individuell mätning och debitering av vår elförbrukning. Det krävs en regelbunden hantering av debiteringssystemet som samlar in alla mätvärden. För att minimera föreningens kostnader utför styrelsen själv detta arbete och gör en sammanställning av underlag till HSB fyra gånger om året.

Brandinspektion

En inspektion har gjorts av fastighetens utrymmen. Inspektionen genomfördes med hjälp av vår brandexpert Mikael Forsberg som bor i föreningen.

Protokoll från styrelsens sammanträden

Medlemmar i bostadsrättsföreningen kan läsa protokoll från styrelsens sammanträden. Undantaget blir uppgifter som kan vara känsliga för enskilda medlemmar. En pärm med protokollen förvaras i bokrummet intill tvättstugan i port nr 18. 02



Fritid

Boulebanan

Boulebanan har varit tillgänglig för spel under hela säsongen.

Bokhörnan

Föreningen har ett internt bibliotek för läshungliga medlemmar, beläget i port 18 till höger om tvättstugan. Verksamheten har vuxit och antalet böcker blir fler och fler. Tack vare två engagerade medlemmar hålls det god ordning i hyllorna.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen (TG) har ansvaret för planteringarna på sjösidan och har vid årsskiftet 7 deltagare och samordnas av Niclas Evertsson.

Syftet med TG är att engagera och stimulera bostadsrättsföreningens medlemmar för underhåll och förskönande av vår park och därigenom sänka föreningens kostnader för skötsel. TG arrangerar rensningskvällar samt vår- och höstaktivitet. Mer information finns i dokumentet "Policy för brf Viksäng Strands trädgårdsgrupp" på föreningens hemsida.

Under året som varit har följande uppgifter utförts:

- * Under 2015 lades ca 450 timmar på skötsel av våra planteringar mot ca 250 timmar 2014. Den ökade uppslutningen vid våra trädgårdskvällar ledde till att vi mycket glädjande för första gången kom i fas med ogrästillväxten. Förutom allt arbete vi hann med skapades trevligt umgänge med fler grannar.
- * TG arrangerande vår- sommar- och höstaktiviteter med uppgifter både ut- och inomhus med avslutande gemensam grillning. Uppgifter som genomfördes var t.ex. kantskärning, rensning, gödslning, sopning runt husen, städning av förråds- och soputrymmen. Uppslutningen var 30-35 personer, vilket får anses vara bra men naturligtvis möjligt att överträffa 2016.
- * På våra löpande trädgårdskvällar under vår, sommar och förhöst utför vi huvudsakligen rensning, gödslning, kantskärning, vattning, klippning av buskar/ perenner och skötsel av sittgrupperna.
- * Regnet i juli räddade oss från att rulla ut slangarna och gjorde gräsmattan fantastiskt grön.
- * Efter styrelsens godkännande togs två träd bort p g a skada respektive oroväckande lutning över garagetaket.
- * Rosenplanteringen lades igen eftersom trädet intill tog för mycket kraft från rosorna.

TG tar gärna emot fler intresserade deltagare i trädgårdsgruppen och ser fram emot fortsatt god uppslutning på våra rensningskvällar under 2016. *oz*



Lusthuset

Vårt fina lilla lusthus har varit väl använt. Alla som bor i Brf Viksång Strand kan låna lusthuset och använda lusthuset för t.ex. fika, middag, möten. Nyckel samt bokningskalender finns på väggen i bokhörnan. Lusthuset har målats om utvändigt samt fått nya gardiner.

Miljörummen

Under 2014 utökade vi med behållare för uppsamling av batterier och glödlampor i alla miljörum. Vi är dock tvungna att tömma behållarna själva. Det har fungerat bra och stort tack till alla som hjälpt till med att tömma dessa i samband med eget besök på återvinningsstation. Vi har också satt upp anslag i samtliga miljörum hur sortering av avfall skall ske. Det är viktigt att alla respekterar dessa regler för att undvika att föreningen drabbas av extra avgifter.

HSB-kod för bostadsrättsföreningar

Vid årsmötet i maj 2014 togs beslut om att anta "HSB kod för bostadsrättsföreningar" samt "HSB kod, avvikelse för brf Viksång Strand". Dokumenten finns på föreningens hemsida.

HSB koden är ett hjälpmedel för styrelse och valberedning och bidrar till:

- * En öppen och genomlyst bostadsrättsförening.
- * Insyn i verksamheten och möjlighet att påverka.
- * Att bostadsrättsföreningen styrs på ett effektivt sätt.

Styrelsen har under verksamhetsåret tillämnat "HSB kod för bostadsrättsföreningar" samt "HSB kod, avvikelse för brf Viksång Strand".

Medlemsinformation

Styrelsen har i vanlig ordning tagit fram en Informationsplan som lägger fast när och hur information ska spridas inom föreningen. Strandens Nyheter är ett nyhetsbrev som delas ut i alla brevlådor. Det har getts ut 5 gånger under 2015.

Det har också satts upp ytterligare engångsinformation om t.ex. julgranstippning.

Föreningens hemsida www.viksangstrand.se uppdateras löpande med mer tidlös information. Där finns bland annat adress och telefon till styrelse, stämmoprotokoll och verksamhetsberättelser, trivselregler, karta för besökare, artiklar om husen och omgivningen, arkiverade nyhetsbrev med mera.

Parkering

Föreningens parkeringspolicy är tydliggjord och finns på hemsidan.

Vi har löpande gjort undersökningar av parkeringssituationen samt försökt komma tillrätta med olika former av felparkeringar på vår tomt. Vi har sett att problemet med felparkering handlar om några fåtal fordon. Ett alternativ som undersökts är att överlåta våra gästparkeringar och omarkerade ytor till ett p-bolag, för närvarande bordlagt.

Vi har fortfarande några outhyrda carport.

Det finns också möjlighet till att hyra korttidsparkering, 100 kronor per påbörjad vecka.

02



Tillsyn

Alla nyinflyttade hälsas välkomna av styrelsen vid ett personligt besök. I samband med det besöket passar vi på att göra en tillsyn av lägenhet. Tillsyn är något som styrelsen enligt stadgarna är skyldiga att göra alternativt se till att det blir gjort. För att det ska bli så billigt som möjligt för föreningen har vi valt att styrelsemedlemmarna gör jobbet själva. Vi har haft en noggrann genomgång med HSB av hur tillsynen ska gå till. Vi har fått protokoll som vi följer och prickar av. Syftet är att hitta eventuella fel i vatten- och avloppssystem, element eller fasta eldragningar.

Som ett led i att förebygga vattenläckage har styrelsen beslutat att endast vissa produkter får användas vid byte av kranar. I gengäld står föreningen för arbetskostnaden. Bostadsrättshavaren betalar fortfarande kostnaden för kranar. För mer information hänvisas till vicevärden.

Strandens dag

I april, juni och oktober anordnades vår-, sommar- respektive höststädning, som avslutades med sedvanlig korvgrillning. Som föregående år så ansvarade Trädgårdsgruppen för arrangemangen. Styrelsen var som vanligt på plats och svarade på frågor.

Tvättstugorna

Avtal finns med en professionell städfirma som en gång om året rengör väggar, tak och rör dvs. det som inte ingår i normal städning efter varje användning.

Fönstertvätt

Fönstren i trapphusen har tidigare skötts på städdagarna, men tvättas numera en gång om året av städfirma. Det var ett lite för besvärligt och farligt jobb att lägga på de boende själva.

Uppvärmning

Föreningens största utgiftspost efter räntor är uppvärmningen. Vi kan alla bidra på olika sätt och t.ex. tänka på att inte vädra med radiatorerna påslagna. Styrelsen har låtit justera alla radiatorer i trapphus och källargångar så att de inte kan ställas högre än läge tre. Därigenom hindrar vi onödig värmeförlust då ytterdörrarna öppnas på vintern. *02*



Ekonomi

Styrelsen har under många år framgångsrikt arbetat med att stärka föreningens ekonomi. Vi kan idag konstatera att vår ekonomi är stark, med en kapitalbuffert för oförutsedda utgifter på mer än tre månadsavgifter. På grund av detta har styrelsen beslutat att inte ta ut någon avgiftshöjning för 2016.

Räntekostnaden är föreningens största enskilda utgift och bevakas kontinuerligt av styrelsen. Aktivt agerande i kombination av sänkt räntenivå har medfört att andelen av månadsavgiften som går åt till att betala ränta på föreningens lån har sjunkit från tidigare ungefär hälften till lägre än 20 procent.

För att minimera föreningens kostnad samt minska risken för snabba ränteförändringar har styrelsen valt att arbeta med en mix av rörlig och bunden ränta. Andelen rörlig ränta har varierat under året beroende vad styrelsen ansett mest fördelaktigt utifrån ett kostnads- och riskperspektiv.

Under 2015 har vi förlängt det rörliga 3-månaderslånet på 7.112.358 kronor i SHB med en ränta på för närvarande 1,15 procent. Det stora lånet hos SHB 17.660.000 kronor är omförhandlat till ett fyraårigt lån till 2019-06-30 med en räntesats på 1,57 procent. Hos Nordea har vi omförhandlat två lån. Lånet på 13.257.500 kronor löper nu på fyra år till en fast ränta på 1,55 procent. Lånet på 12.257.500 kronor har förändrats till ett tremånaders Stiborlån, med en ränta vid årsskiftet på endast 0,483 procent. Föreningen har i dagsläget 29 procent rörliga lån och 71 procent lån till fast ränta. Under 2015 har vi förlängt vår placering på 600.000 kronor hos HSB som är en kortsiktig placering och förfaller 2016-02-29 till en ränta på 0,85 procent.

Under 2015 har föreningen betalat 1.156.747 kronor i räntekostnad jämfört med 1.640.028 under 2014. Det är en minskning med hela 483.281 kronor. För 2015 blev räntekostnaden på föreningens lån 165 kr/m² (2014: 234kr/m², 2013: 312 kr/m², 2012: 375kr/m², 2011: 398 kr/m²). Genomsnittsräntan på föreningens lån den 31 december 2015 blev 1,34% (2014: 1,78%, 2013: 2,86%, 2012: 2,87%).

Avskrivningsregler

År 2014 genomfördes en ny normgivning för årsredovisning i svenska företag, de s k K-regelverken. Reglerna medför att bostadsrättsföreningar kan välja mellan två regelverk. Oberoende av regelverk kommer inte progressiva avskrivningar att tillåtas.

Huvudregeln K3 påminner i många avseenden om den tidigare normgivningen. Byggnaden delas dock upp i komponenter som skrivs av på olika nyttjandeperioder. Framtida åtgärder på byggnaden kommer i större utsträckning än tidigare att redovisas som investeringar och skrivas av under nyttjandeperioden och inte direkt påverka resultatet.

Styrelsen beslutade 2014 i samråd med HSB att följa ovan nämnda huvudregel. *02*

**Resultat och omsättning**

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 475 434	6 409 450	6 443 466	6 479 245	6 321 861
Driftnetto	692 596	412 615	3 030 797	3 285 253	3 308 297
Årets resultat	-460 868	-1 219 006	854 641	672 625	666 529
Resultat efter fondjust.	-946 868	-1 705 006	396 625	186 625	231 529

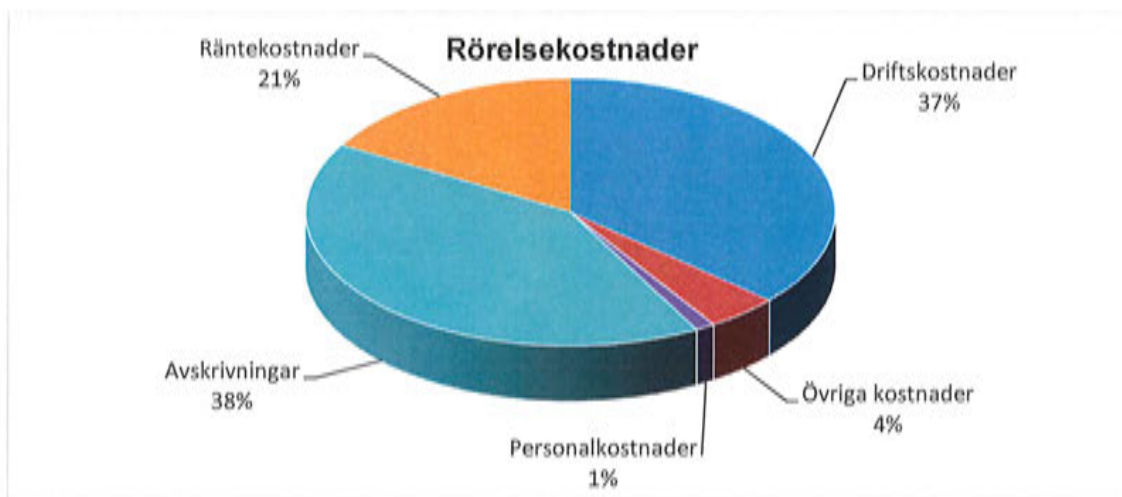
Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011
Månadsavgift kr/m ²	829	821	821	821	797
Fastighetslån kr/m ²	9 473	9 682	9 995	10 137	10 240
Snittränta lån vid årets slut	1,34%	1,78%	2,86%	2,87%	3,31%
Kassalikviditet	102%	66%	97%	106%	84%
Soliditet	62%	62%	61%	61%	61%
Avsättning & avskrivning/m ²	476	476	138	136	128

Kassalikviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avskrivning på byggnaden och avsättning till yttre fond i kr per m². Beroende på fastighetens skick och när/hur den har förvärvat kan detta nyckeltal variera mellan t ex 100 och 250 kr/m² och år. Lägre nivåer är inte att rekommendera långsiktigt, eftersom värdet på fastigheten och bostadsrätterna riskerar att urholkas.



02



Årsavgifter och hyror

Årsavgiften har under året i genomsnitt uppgått till 829 kr/m².

Utöver sedvanliga kapital- och driftkostnader ingår i årsavgiften också bredband, abonnemangsavgiften för IP-telefoni, kabel-TV från ComHem samt bostadsrättstillägget, som är en del av fastighetsförsäkringen.

Hyran för carport med el-uttag har varit oförändrad 400 kr/mån respektive 250 kr/mån för p-plats med el-uttag.

Underhållsplan

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som uppdateras i samband med styrelsens årliga och stadgeenliga besiktning av fastigheterna. För att hålla föreningens fastigheter i gott skick är det viktigt att underhållsplanen följs och att nödvändiga medel avsätts i fonden för yttre underhåll. Underhållsplanen ligger därför till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller i anspråktagande av fondmedel.

Den årliga besiktningen genomfördes av styrelsen 2015-09-28. Vid besiktningen framkom att inga större eller dyrare underhållsåtgärder kommer behövas under 2016.

I stort sätt är det bara mindre omfattande måleri av bland annat ytterdörrar till miljörum och ytterförråden som kommer att behövas.

Budget för 2016

Styrelsen har beslutat att ingen höjning av månadsavgiften behövs för 2016. Hyror för carport, p-plats med eluttag samt gästrummet kommer också att vara oförändrade under 2016. Detta är möjligt tack vare det gynnsamma ränteläget med låga räntor samt att föreningens ekonomi är stark.

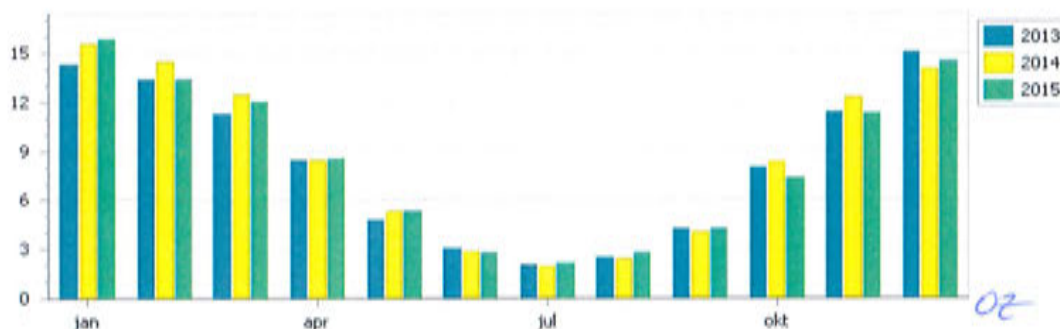
Jämförelsetal för fastigheternas uppvärmning

Nedan redovisas hur stor energivolymer det krävs för att värma upp föreningens fastigheter.

Redovisningen kan visa på eventuella behov av energibesparande åtgärder.

Siffrorna visar energiåtgång i kWh per kvadratmeter uppvärmd yta. Beräkningen är graddagskorrigerad d.v.s. justerad med hänsyn till att utomhustemperaturen är olika mellan olika dagar och år.

	2015	2014	2013
Energivolymer i kWh/m ²	100	102	98





HSB – där möjligheterna bor

HSB:s Brf Viksäng Strand i Södertälje

Orgnr 716421-5217

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2015-12-31	2014-12-31
Likvida medel vid årets början	1 728 944	2 342 347
Pengar in		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	6 475 434	6 409 450
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	3 283	8 406
Minskning av fordringar	0	88 840
Summa årets flöde in	6 478 717	6 506 696
Pengar ut		
Driftskostnader	-2 531 396	-2 728 478
Övriga externa kostnader	-307 057	-320 487
Personalkostnader	-82 077	-79 562
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-1 156 747	-1 640 028
Ökning av fordringar	-75 171	0
Ökning/Minskning av korta skulder	58 944	-159 044
Amortering av lån	-1 462 500	-2 192 500
Summa årets utflöde	-5 556 003	-7 120 099
Summan av kassaflödet	922 713	-613 402
Likvida medel vid årets slut	2 651 658	1 728 944

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	-755 619
Årets resultat	-460 868
Summa till stämmans förfogande	-1 216 487

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag	486 000
Balanserat utgående resultat	-1 702 487
Summa resultatdisposition	-1 216 487

Föreningens fond för yttre underhåll samt balanserat resultat skulle därmed förändras enligt följande med hänsyn till styrelsens förslag:

Ingående saldo fond för yttre underhåll	2 984 666
Uttag för årets underhåll	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	486 000
Behållning yttre fond	3 470 666
Balanserat ingående resultat	-755 619
Årets resultat efter fondjustering, balanseras i ny räkning	-946 868
Balanserat utgående resultat	-1 702 487

Ytterligare upplysningar finns vad beträffar föreningens resultat och ställning i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande notförteckning. 2014 års siffror är fastställda av föreningsstämman. 02

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	6 464 034	6 403 600
Övriga rörelseintäkter		11 400	5 850
Summa rörelseintäkter		6 475 434	6 409 450
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 531 396	-2 728 478
Övriga externa kostnader	3	-307 057	-320 487
Personalkostnader	4	-82 077	-79 562
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 862 308	-2 868 308
Summa rörelsekostnader		-5 782 838	-5 996 835
Rörelseresultat		692 596	412 615
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 283	8 406
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 156 747	-1 640 028
Summa finansiella poster		-1 153 464	-1 631 622
Resultat efter finansiella poster		-460 868	-1 219 006
Årets resultat		-460 868	-1 219 006

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-460 868	-1 219 006
Reservering till fond yttre underhåll	-486 000	-486 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	0
Överskott/Underskott	-946 868	-1 705 006

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. 02



HSB - där möjligheterna bor

HSB:s Brf Viksäng Strand i Södertälje

Orgnr 716421-5217

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	176 172 370	179 034 678
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>176 172 370</i>	<i>179 034 678</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		176 172 870	179 035 178
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		129	72
Avräkningskonto HSB		1 984 092	1 128 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	109 034	33 920
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>2 093 255</i>	<i>1 162 871</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	600 000	600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>600 000</i>	<i>600 000</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	67 566	66
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>67 566</i>	<i>66</i>
Summa omsättningstillgångar		2 760 821	1 762 936
SUMMA TILLGÅNGAR		178 933 691	180 798 114 <i>02</i>



HSB – där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		109 694 700	109 694 700
Fond för yttre underhåll		2 984 666	2 498 666
Summa bundet eget kapital		112 679 366	112 193 366
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-755 619	949 388
Årets resultat		-460 868	-1 219 006
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-1 216 486	-269 619
Summa eget kapital		111 462 880	111 923 747
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	64 757 358	66 219 858
Summa långfristiga skulder		64 757 358	66 219 858
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 530 000	1 530 000
Leverantörsskulder		428 999	359 607
Skatteskulder		109 381	107 957
Övriga skulder	13	22 602	22 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	622 471	634 343
Summa kortfristiga skulder		2 713 453	2 654 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 933 691	180 798 114

Ställda panter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckning	73 961 000	73 961 000
Summa ställda säkerheter	73 961 000	73 961 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

02



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,66%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år. Markanläggningen skrivs av med 1% per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

NOTER

1 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter	5 799 576	5 742 192
Hyrer	442 400	440 900
Hysesbortfall	-44 760	-54 006
El-avgift	266 817	274 514
Summa nettoomsättning	6 464 034	6 403 600



HSB - där möjligheterna bor

HSB:s Brf Viksäng Strand i Södertälje

Orgnr 716421-5217

2 Driftskostnader	2015	2014
Reparation, förbrukningsmaterial mm	4 545	0
Löpande underhåll	217 066	350 021
El-avgifter	331 847	378 718
Uppvärmningsavgifter	755 959	760 782
Vatten och avlopp	250 438	275 314
Sophämtning	164 500	161 634
Övrig renhållning	76 764	49 922
Försäkringar	73 222	77 162
Kabel-tv och bredband	182 945	199 532
Fastighetsskötsel	411 210	407 210
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	55 269	54 112
Övriga driftskostnader	7 631	14 071
Summa driftskostnader	2 531 396	2 728 478

3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Soliditetsupplysningar	1 750	5 001
Gåvor	1 170	2 234
Kontorsmateriel/trycksaker	936	0
Porto och frakt/mottagningsavgifter	5 482	5 480
Revision och granskning	8 588	7 925
Konferenser, utbildningar	2 400	3 600
Fritidsverksamhet	1 024	4 330
Förv.arvode administration	171 860	165 032
Förv.arvode teknik/vicevärd	75 001	58 632
Förvaltningskostnader övriga	7 080	32 813
Kopieringskostnader	66	96
Konsultarvoden	0	2 744
Föreningsavgifter	31 700	31 700
Övriga kostnader	0	900
Summa övriga externa kostnader	307 057	320 487

4 Personalkostnader	2015	2014
Arvode styrelse	55 450	53 300
Arvode föreningsvald revisor	2 250	2 250
Övriga arvoden	1 500	2 250
Sociala avgifter	17 576	16 900
Övriga personalkostnader	5 301	4 862
Summa personalkostnader	82 077	79 562

5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	------------

Anskaffningsvärdet utgörs av produktionsutgifter samt tillkommande utgifter för investeringar efter uppförandetidpunkten.

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2125
 Värdeår enligt taxeringsbeslut 2006

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	171 216 000	171 216 000
Ingående anskaffningsvärde mark	11 739 500	11 739 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	2 009 365	2 009 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 964 865	184 964 865

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-5 930 187	-3 067 879
Årets avskrivningar	-2 862 308	-2 862 308
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 792 495	-5 930 187

Utgående redovisat värde

176 172 370 179 034 678

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 800 000	61 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	13 800 000	13 800 000

Fastighetsbeteckning Minan 1

5 Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
---	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde	65 765	65 765
Utgående anskaffningsvärde	65 765	65 765

Ingående avskrivningar enligt plan	-65 765	-59 765
Årets avskrivning enligt plan	0	-6 000
Utgående avskrivning enligt plan	-65 765	-65 765

Utgående redovisat värde	0	0
---------------------------------	----------	----------

07

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2015-12-31 2014-12-31

Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2015-12-31 2014-12-31

Upplupna ränteintäkter		502	99
Com Hem		11 443	11 443
Bredbandsbolaget		11 718	11 718
PeBab		7 425	7 080
Jonssons Fastighetsjour		3 580	3 580
Protector		74 366	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 034	33 920

8 Övriga kortfristiga placeringar 2015-12-31 2014-12-31

	Förfaller	Ränta		
Kortfristiga placeringar	2016-02-28	0,85%	600 000	600 000
Summa kortfristiga placeringar			600 000	600 000

9 Kassa och bank 2015-12-31 2014-12-31

Bank		67 566	66
Summa kassa och bank		67 566	66

10 Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	109 694 700	0	2 498 666	949 388	-1 219 006	111 923 747
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-1 219 006	1 219 006	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			486 000	-486 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					-460 868	-460 868
Belopp vid årets utgång	109 694 700	0	2 984 666	-755 619	-460 868	111 462 880

11 Övriga skulder till kreditinstitut 2015-12-31 2014-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Nordea Hypotek	1,94	2017-05-17	0	16 000 000	16 000 000
Nordea Hypotek	1,55	2019-07-31	202 500	13 257 500	13 460 000
Handelsbanken	1,15	3 mån	0	7 112 358	7 112 358
Handelsbanken	1,57	2019-06-30	720 000	17 660 000	18 380 000
Nordea Hypotek	0,48	3 mån	540 000	12 257 500	12 797 500
			1 462 500	66 287 358	67 749 858

Nästa års amortering beräknas uppgå till -1 530 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **64 757 358**

Finns SWAP-avtal knutna till föreningen Nej
 Genomsnittsränta vid årets utgång 1,34
 Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till -6 120 000
 Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 58 637 358

12 Övriga skulder till kreditinstitut 2015-12-31 2014-12-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering) 1 530 000 1 530 000
Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **1 530 000 1 530 000**

13 Övriga skulder 2015-12-31 2014-12-31

Preliminär skatt personal	11 040	11 040
Avräkning sociala avgifter	11 562	11 562
Summa övriga kortfristiga skulder	22 602	22 602

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2015-12-31 2014-12-31

Förutbetalda hyror/avgifter	544 987	536 377
Upplupna räntekostnader	69 484	90 466
BoRevision	8 000	7 500
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	622 471	634 343



HSB - där möjligheterna bor

HSB:s Brf Viksäng Strand i Södertälje

Orgnr 716421-5217

Södertälje den 1/4-2016

Ulf Össiansson

Ewa Ahlzén

Yvonne Haglund

Agneta Strömbäck

Sara Kvarnström

Patrik Jedbring

Christer Arvidsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/4 2016

Arne Lindqvist
Av föreningen vald revisor

Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Viksång Strand,
org.nr. 716421-5217

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
HSBs Brf Viksång Strand för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga
felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter
eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på
grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision
AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt
International Standards on Auditing och god
revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att
revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och
utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktig-
heter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder
inhämta revisionsbevis om belopp och annan
information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka
åtgärder som ska utföras, bland annat genom att
bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i
årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentlig-
heter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar
revisorn de delar av den interna kontrollen som är
relevanta för hur föreningen upprättar årsredovi-
sningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma
granskningståtgärder som är ändamålsenliga med
hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra
ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna
kontroll. En revision innefattar också en utvärdering
av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som
har använts och av rimligheten i styrelsens upp-
skattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av
den övergripande presentationen i årsredovisningen.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra
uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats
i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla
väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
finansiella ställning per den 31 december 2015 och av
dess finansiella resultat för året enligt årsredovisnings-
lagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med års-
redovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även
utfört en revision av förslaget till dispositioner
beträffande föreningens vinst eller förlust samt
styrelsens förvaltning för HSBs Brf Viksång Strand
för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller
förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för
förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om
förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller
förlust och om förvaltningen på grundval av vår
revision. Vi har utfört revisionen enligt god
revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller
förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med
bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har
vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat
väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i
föreningen för att kunna bedöma om någon
styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på
annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen
eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra
uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar
resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för
räkenskapsåret.

Södertälje den 4/4 2016



.....
Arne Lindqvist
Av föreningen vald
revisor



.....
Olena Zozulyak
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

4/4-2016

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar med mera.

DEN EKONOMISKA REDOVISNINGEN

Följer i de flesta fall den nya och EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av exempelvis kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fond. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, till exempel leverantörer.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

AVSKRIVNINGAR

Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas avräkningskonto i HSB och andra likvida medel.

KORTFRISTIGA

Skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

LIKVIDITET

Är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredsställande.

SKULDER

Skulder till utomstående – dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den specifikation som följer med avgiftsavierna varje kvartal.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande såsom avgäld.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje utvecklar och förvaltar boendet för över 10 000 människor i Södertälje, Salem och Nykvarn. Tjänsteutbudet innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom energi och projektledning för stora byggprojekt. Även hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner finns i tjänsteutbudet.

HSB Södertälje arbetar aktivt för att vara så klimatsmarta som möjligt.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, HSB-ledamoten och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.

HSB SÖDERTÄLJE

Järnagatan 6, 151 22 Södertälje
Tfn 08-554 226 00
info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje



HSB – där möjligheterna bor